

An die

**1762**

Vorsitzende des Hauptausschusses

über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin

über

Senatskanzlei - G Sen -

**Verwaltungsvorschriften für die Durchführung eines Projektauftrags zur Förderung des Neubaus von Wohnraum für soziale Träger**

Beschluss des Hauptausschusses in seiner Sitzung am 16. Juni 1993

Kapitel 9810 Sondervermögen Infrastruktur der Wachsenden Stadt (SIWA)  
Deckungskreis 33 - Wohnungsbau und -modernisierung,  
Eigenkapitalzuführungen an Wohnungsunternehmen, Grundstückserwerbe -  
Titel 80047 Pilotförderprogramm Trägerwohnungen

Ansatz zu Titel 80047

Abgelaufene Haushaltsjahre (Ansatz 2018):	3.500.000,00 €
Laufendes Haushaltsjahr (fortgeschriebenes Soll <sup>1</sup> ):	3.727.234,76 €
Kommendes Haushaltsjahr:	0,00 €
Ist der abgelaufenen Haushaltsjahre:	289.239,29 €
Verfügungsbeschränkungen:	3.500.000,00 €
Aktuelles Ist (Stand: 15.01.2024):	0,00 €
Gesamtkosten (Stand: 15.01.2024):	4.016.474,05 €

Der Hauptausschuss hat in seiner oben bezeichneten Sitzung Folgendes beschlossen:

„SenStadt wird aufgefordert, dem Hauptausschuss alle Richtlinien der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr, die die Wohnungsbauförderung und -finanzierung regeln, vor Inkraft-Treten rechtzeitig (15-fach) vorzulegen...“

Beschlussentwurf:

---

<sup>1</sup> Sollveränderung nach Zuführung von Mitteln aus dem Globaltitel 80006 im Deckungskreis 33 sowie von Restmitteln abgeschlossener Maßnahmen des Deckungskreises 42 (Infrastrukturkonzepte).

Der Hauptausschuss nimmt den Bericht zur Kenntnis.

Hierzu wird berichtet:

## **1. Allgemeines**

Die seit 4. November 2023 in Kraft getretenen Verwaltungsvorschriften für die Durchführung eines Projektauftrags zur Förderung des Neubaus von Wohnraum für soziale Träger soll angepasst und fortgeschrieben werden.

Bedingt durch die Anspannung des Mietwohnungsmarkts und des schwierigen Umfelds für soziale Träger, Wohnungen für ambulante Wohnangebote vorzuhalten, wurde im Jahr 2020 der Projektauftrag zur Schaffung von geeignetem Wohnraum für soziale Träger gestartet. Aus den Restmitteln des seinerzeit im SIWA eingerichteten Programmteils „Experimenteller Geschosswohnungsbau (preiswertes Segment) (Titel 80006 Zuschüsse an Wohnungsbaugesellschaften für den Wohnungsbau) wurden hierfür 3,5 Mio. € bereitgestellt.

Es zeigte sich im Laufe des Projektauftrags, dass neben der bisher geförderten Wohnform der betreuten Wohngemeinschaften eine besondere Wohnbedarfssituation für die Wohnform der betreuten Cluster-Wohngemeinschaften besteht. Die Verwaltungsvorschriften wurden daher im Jahr 2023 durch die erste Fortschreibung entsprechend angepasst. Im Zuge der Fortschreibung wurden die Zuschusshöhen an die aktuelle Marktsituation angepasst.

## **2. Konzept**

Das Programm fördert den Bau, sowie den Erwerb von schlüsselfertigen betreuten Wohngemeinschaften (Mehrzimmerwohnungen mit individuellem Zimmer pro Bewohner/Bewohnerin und gemeinschaftlicher Nutzung von Nasszelle, Küche, ggf. weitere Gemeinschaftsflächen) und/ oder betreuten Cluster-Wohngemeinschaften für besondere Zielgruppen, die aus besonderen sozialen oder gesundheitlichen Gründen auf eine Ausstattung der Clusterwohneinheit mit persönlicher Nasszelle und eigenem Küchenbereich angewiesen sind. Eine 25-jährige Nutzungsbindung legt die Vermietung ausschließlich an soziale Träger und deren Klienten/Klientinnen fest. Die anfängliche Miethöhe (bruttokalt - ohne Kosten für Heizung und Warmwasserbereitung) bei Neuüberlassung bzw. Bewohnerwechsel darf die jeweils gültigen Richtwerte für angemessene Bruttokaltmieten der Ausführungsvorschriften zur Gewährung von Leistungen gemäß § 22 des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch und §§ 35 und 36 des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch (AV-Wohnen) nicht überschreiten.

Die Mittel werden als Zuschüsse ausgereicht:

- 30.000 EUR je geschaffenen Wohnplatz (einschließlich Gemeinschaftsfläche).
- 20.000 EUR je in der Wohngemeinschaft/Cluster-Wohngemeinschaften geschaffenen Dienstzimmer/Betreuerraum. Gilt nicht für Pflegewohngemeinschaften.
- Zusätzlich 6.500 EUR je geschaffenen Wohnplatz für uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbare, barrierefreie Wohnungen gemäß DIN 18040-2R.
- Die Förderhöchstsumme beträgt 500.000 EUR.

Anforderungen:

- Die Planung der Wohngemeinschaften soll sich am Merkblatt Wohngemeinschaften für Menschen mit Behinderung der Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales vom 23.11.2022 orientieren (soweit zutreffend). (s. Anlage zur RL)
- Die Wohnungen sollen Wohnplätze für mindestens zwei, maximal 10 Menschen bereitstellen.
- Die Vermietung darf für einen Zeitraum von 25 Jahren ausschließlich an einen Leistungserbringer nach Definition im Rahmen des § 3 Abs. 1 der Verordnung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbot-VO) erfolgen.

### **Antragslage - aktueller Stand**

- seit 2020 wurden insgesamt zehn Anträge gestellt.
- Ein Beurteilungsgremium aus Vertreter/Vertreterinnen der Senatsverwaltung für Wissenschaft, Gesundheit und Pflege, der Senatsverwaltung für Arbeit, Soziales, Gleichstellung, Integration, Vielfalt und Antidiskriminierung und der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie kam mehrmals zusammen um über die Anträge und deren Förderfähigkeit zu beraten.
- Im Ergebnis wurden sieben der zehn eingereichten Anträge als förderfähig votiert und zur Förderumsetzung an die IBB übergeben.
- Ein Antrag wurde zurückgezogen, zwei Anträge wurden abgelehnt.
- Zwei bewilligte Projekte sind in 2023 / 2024 fertiggestellt worden.
- Unter Berücksichtigung von bereits bewilligten und unter Vorbehalt zugesagten Vorhaben stehen weitere Mittel von etwa 2.400 T EUR zur Verfügung.

### **3. Änderungen der Richtlinie**

- I. Erhöhung der Förderhöchstsumme entsprechend der DAWI-De-minimis-Änderungen  
Die Förderhöchstsumme je Bauvorhaben soll um 250.000 EUR auf 750.000 EUR erhöht werden. Die bisherige festgelegte Höchstsumme von 500.000 EUR orientiert sich an nicht mehr aktuellen beihilferechtlichen Grenzen der DAWI-De-minimis-Verordnungen.  
Die DAWI De-minimis-Verordnungen wurden am 15.12.2023 im Amtsblatt der EU veröffentlicht und sind seit dem 1. Januar 2024 in Kraft. Sie ersetzen die beiden Vorgänger-Verordnungen (De-minimis-Verordnung - VO (EU) Nr. 1407/2013, DAWI-De-minimis-Verordnung - VO (EU) Nr. 360/2012). Der Höchstbetrag pro Unternehmen, das Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichen Interesse erbringt, liegt aktuell bei 750.000 EUR.  
Die Erhöhung der Förderhöchstsumme ermöglicht, dass künftig weitere Wohnplätze je Bauvorhaben aufgrund der „Verwaltungsvorschriften für die Durchführung eines Projektauftrags zur Förderung des Neubaus von Wohnraum für soziale Träger“ per Zuschuss gefördert werden können. Je Bauvorhaben können beispielsweise anstatt 16 fortan bis zu 25 Wohnplätze bezuschusst werden (ohne Betreuerplätze oder Zuschläge für barrierefreie/rollstuhlgerechte Einheiten). Die bislang eingereichten Projekte variieren zwischen sechs und 37 geplanten Wohnplätzen, so dass mit der Höchstsumme besser auf die Bedarfslage reagiert werden kann sowie der faktischen Verkleinerung förderfähiger Projekte durch gestiegene Baukosten/Zuschüsse bei zunächst unverändertem Höchstbetrag entgegengewirkt wird.

II. Verlängerung der Geltungsdauer

Die aktuellen Verwaltungsvorschriften sind bis zum 30. Juni 2024 in Kraft. Der Titel verfügt abzüglich der bewilligten und reservierten Mittel weiterhin über ein Fördervolumen von etwa 2.400 T EUR. Die Nachfrage nach der Förderung besteht weiterhin. Mit dem verbliebenen Fördervolumen können (bei jeweiliger Ausschöpfung der Höchstgrenze) mindestens drei weitere Neubauprojekte unterstützt werden.

Der Bedarf an geeigneten und bezahlbaren Wohnraum, insbesondere für Menschen, die aus sozialen oder gesundheitlichen Gründen auf dauerhafte oder zeitweise Unterstützung und Betreuung angewiesen sind ist weiterhin akut. Die bestehenden Fördermittel können innerhalb der aktuellen Frist nicht in Gänze abgerufen werden. Auf Grund laufender Anträge und weiteren formlosen Nachfragen sollen die Verwaltungsvorschriften bis zum 30. Juni 2026 gelten.

III. Redaktionelle Änderungen

Eingangsformel und Nr. 6.3 werden an aktuell geltende Bezeichnungen der Verwaltungen und zitierten Rechtsvorschriften redaktionell aktualisiert.

**4. Haushalts- und Finanzplanung**

Die Umsetzung erfolgt innerhalb des gegebenen Rahmens. Daher bestehen keine Auswirkungen auf die Haushalts- und Finanzplanung.

**5. Verwaltungsvorschriften für die Durchführung eines Projektaufrufs zur Förderung des Neubaus von Wohnraum für soziale Träger**

**Verwaltungsvorschriften für die Durchführung eines Projektaufrufs zur Förderung des Neubaus von Wohnraum für soziale Träger**

**vom XX.XX.2024**

Inhaltsübersicht

1	Zweck und Ziele
2	Teilnahmeberechtigung
3	Förderung
4	Belegungs- und Mietbindungen
5	Zuständigkeiten und Verfahren
6	Finanzierung
7	Auszahlung des öffentlichen Zuschusses
8	Verwendungsnachweis
9	Schlussbestimmungen
10	Inkrafttreten/Außerkräfttreten
Anlage	Merkblatt für Wohngemeinschaften für Menschen mit Behinderung

Aufgrund § 6 Absatz 2 Buchstabe a des Allgemeinen Zuständigkeitsgesetzes in der Fassung vom 22. Juli 1996 (GVBl. S. 302, 472), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03. November 2023 (GVBl. S. 350),

sowie

§ 4 Absatz 2 Nummer 1 Buchstabe d des Gesetzes über die Errichtung der Investitionsbank Berlin als rechtsfähige Anstalt des öffentlichen Rechts vom 7. Juni 2021 (GVBl. S. 626)

und

der §§ 23 und 44 der Landeshaushaltsordnung in der Fassung vom 30. Januar 2009 (GVBl. S. 31, S. 486), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2023 (GVBl. S. 30),

werden im Einvernehmen mit den Senatsverwaltungen für Wissenschaft, Gesundheit und Pflege, , für Bildung, Jugend und Familie, für Arbeit, Soziales, Gleichstellung, Integration und Antidiskriminierung, sowie für Finanzen die folgenden Verwaltungsvorschriften erlassen. Sie sind zum Gegenstand der Bewilligung für die im Rahmen dieser Verwaltungsvorschriften zu gewährenden Fördermittel zu machen.

## **1 Zweck und Ziele**

- 1.1 Die beständig angespannte Lage auf dem Berliner Wohnungsmarkt führt insbesondere für Menschen, die aus sozialen oder gesundheitlichen Gründen auf dauerhafte oder zeitweise Unterstützung und Betreuung angewiesen sind, zu Versorgungsproblemen. Soziale Träger haben zunehmend Schwierigkeiten, für ihre Klienten ambulante Wohnangebote vorzuhalten. Mit dem Projektauftrag unterstützt Berlin soziale Träger und andere Vorhabenträger dabei, Wohnraum für betreute Wohngemeinschaften und Cluster-Wohngemeinschaften für besondere Zielgruppen neu zu schaffen. Insgesamt stehen im Sondervermögen Infrastruktur der Wachsenden Stadt (SIWA, Kapitel 9810, Titel 80047) zur Förderung des Baus von Gemeinschaftswohnungen sozialer Träger im Rahmen dieses Projektauftrags 3,5 Millionen Euro zur Verfügung.
- 1.2 Berlin fördert den Bau von Wohnungen, sowie den Erwerb von schlüsselfertigen Neubauwohnungen, die als betreute Wohneinrichtungen anerkannter sozialer Träger genutzt werden können, mit dem Ziel, dass Menschen, die unterstützungsbedürftig sind, in angemessener Weise mit Wohnraum versorgt werden können.

## **2 Teilnahmeberechtigung**

Teilnahmeberechtigt sind anerkannte soziale Träger, die neuen Wohnraum zu dem oben genannten Zweck schaffen. Teilnahmeberechtigt sind auch sonstige Vorhabenträger, die bei der Errichtung von Wohnraum mit anerkannten sozialen Trägern kooperieren. Antragsberechtigt ist ausschließlich der Grundstückseigentümer, dies ist anhand eines entsprechenden Grundbuchauszugs nachzuweisen.

### **3 Förderung**

#### **3.1 Fördergegenstand**

Fördergegenstand ist die Unterstützung von sozialen Trägern bzw. Vorhabenträgern, die im Land Berlin gemeinschaftlichen Wohnraum für die unter Nr. 4.1 genannte Zielgruppe im Neubau schaffen oder diesen in schlüsselfertigen Neubauobjekten erwerben. Als gemeinschaftlichen Wohnraum im Sinne dieser Verwaltungsvorschriften werden folgende Wohnformen mit dem Projektauftrag unterstützt:

- a) Betreute Wohngemeinschaften in Mehrzimmerwohnungen mit gemeinschaftlicher Nutzung von Nasszelle, Küche und ggf. Wohnzimmer.
- b) Betreute Cluster-Wohngemeinschaften für besondere Zielgruppen, die aus besonderen sozialen oder gesundheitlichen Gründen auf eine Ausstattung der Clusterwohneinheit mit persönlicher Nasszelle und eigenem Küchenbereich angewiesen sind. Eine Betreute Cluster-Wohngemeinschaft ist ein Zusammenschluss mehrerer privater Wohneinheiten mit privater Nasszelle und eigener Küchenausstattung mit Gemeinschaftsräumen, die unmittelbar an die privaten Wohneinheiten der Nutzerinnen und Nutzer anschließen und zugleich der inneren Erschließung dienen.

#### **3.2 Zuschüsse**

3.2.1 Gewährt werden als Projektförderung die folgenden Zuschüsse als Festbetragsfinanzierung:

- a) 30.000 EUR je geschaffenem Wohnplatz (einschließlich Gemeinschaftsfläche).
- b) 20.000 EUR je in der Wohngemeinschaft/Cluster-Wohngemeinschaften geschaffenem Dienstzimmer bzw. Betreuerraum. Gilt nicht für Pflege-Wohngemeinschaften.
- c) Zusätzlich 6.500 EUR je geschaffenem Wohnplatz für uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbare, barrierefreie Wohnungen gemäß DIN 18040-2R.

3.2.2 Die Förderhöchstsumme je Bauvorhaben beträgt 750.000 EUR.

### 3.3 Anforderungen

3.3.1 In den geförderten Betreuten Wohngemeinschaften und Betreuten Cluster-Wohngemeinschaften gemäß Nr. 3.1 soll Wohnraum für mindestens zwei, maximal jedoch zehn Menschen geschaffen werden.

3.3.2 Bei der Planung der Wohnungen soll - soweit zutreffend - das Merkblatt für Wohngemeinschaften für Menschen mit Behinderung der Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales berücksichtigt werden (soweit zutreffend). Das Merkblatt in der Fassung vom 23.11.2022 ist als Anlage beigefügt.

### 3.4 Einsatz der Fördermittel

3.4.1 Der öffentliche Zuschuss ist zur Deckung der Investitionskosten für die Neuschaffung von Wohnraum oder den Erwerb von Wohnraum in schlüsselfertigen Neubauobjekten einzusetzen.

3.4.2 Erfordert ein Bauvorhaben den Abriss von Wohngebäuden, ist eine Förderung grundsätzlich ausgeschlossen. Soweit andere rechtliche Bestimmungen dem nicht entgegenstehen, kann der Bewilligungsausschuss im begründeten Einzelfall nach Prüfung auf Vorschlag der Investitionsbank Berlin (IBB) Ausnahmen hiervon zulassen, insbesondere, wenn durch den Neubau mindestens 30 Prozent mehr Wohnungen und Wohnfläche als zuvor vorhanden geschaffen werden und damit dem Förderungsziel der Schaffung preiswerten Wohnraums ausreichend Rechnung getragen wird.

3.4.3 Im Falle der Bildung von Wohneigentum für die geförderten Wohnungen verpflichtet sich der Förderempfänger, auf die Geltendmachung von Eigenbedarf gemäß § 573 Abs. 2 BGB bis zum Ablauf von zehn Jahren nach dem Ende des Bindungszeitraums zu verzichten (Nachwirkungsfrist). Der Abverkauf einzelner geförderter Wohnungen ist bis zum Ende der Nachwirkungsfrist ausgeschlossen.

## 4 Bindungen

### 4.1 Nutzung der geförderten Wohnplätze

Die Nutzung der geförderten Wohnplätze darf ausschließlich durch einen Leistungserbringer nach Definition im Rahmen des § 3 Abs. 1 der Verordnung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbot-VO) erfolgen:

- an Leistungserbringer der Kinder- und Jugendhilfe, der Sozialhilfe sowie der Eingliederungshilfe, mit denen eine Vereinbarung nach §§ 78a ff. SGB VIII, §§ 76, 75 Abs. 4 SGB XII oder §§ 123 und 125 SGB IX mit dem Land Berlin abgeschlossen worden ist, für die Dauer der Vereinbarung,
- an Leistungserbringer, die Schutz der von Gewalt betroffenen Frauen und deren Kindern gewähren, die ein Frauenhaus, eine Zufluchtswohnung oder eine sogenannte Zweite-Stufe-Wohnung betreiben und von der für Frauenpolitik zuständigen Senatsverwaltung mit Haushaltsmitteln nach §§ 23, 44 LHO des Landes Berlin über Zuwendungen finanziert werden,
- an Vermieter von Pflege-Wohngemeinschaften, die ausschließlich den Wohnraum bei einer Wohneinheit mindestens an drei Pflegebedürftige nach SGB XI vermieten,
- an Leistungserbringer, die im Rahmenfördervertrag des Landes Berlin mit den Wohlfahrtsverbänden in den Förderprogrammen Integriertes Gesundheits-Pflegeprogramm (IGPP), Integriertes Sozialprogramm (ISP) und Infrastrukturförderprogramm Stadtteilzentren (IFP) in den Bereichen Gesundheit, Pflege und Soziales gefördert werden.

#### 4.2. Bindungszeitraum

Der Bindungszeitraum für die Nutzung der geförderten Wohnplätze, wie sie unter Nr. 4.1 festgelegt ist, beträgt 25 Jahre ab mittlerer Bezugsfertigkeit der geförderten Wohnplätze. Die mittlere Bezugsfertigkeit wird durch die IBB festgelegt.

#### 4.3 Miethöhe

Bei Inanspruchnahme der Förderung nach diesen Vorschriften darf die anfängliche Miethöhe (bruttokalt - ohne Kosten für Heizung und Warmwasserbereitung) für die geförderten Wohnplätze bei Neuüberlassung bzw. bei einem Bewohnerwechsel die jeweils gültigen Richtwerte für angemessene Bruttokaltmieten der Ausführungsvorschriften zur Gewährung von Leistungen gemäß § 22 des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch und §§ 35 und 36 des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch (AV-Wohnen) nicht überschreiten.

### **5 Zuständigkeiten und Verfahren**

- 5.1 Zuständig für die Aufstellung des Programmes zur Förderung von Vorhaben nach diesen Verwaltungsvorschriften und für die Aufnahme von Vorhaben in das Förderprogramm ist die für das Bauen und Wohnen zuständige Senatsverwaltung - Programmleitstelle. Anträge zur Förderung sind bei der Programmleitstelle zu stellen. Die Antragsstellung muss vor Baubeginn oder vor dem Erwerb von schlüsselfertigen Neubauwohnungen sein.

- 5.2 Zuständig für die Aufnahme in das Programm ist ein Gremium unter Vorsitz der für das Bauen und Wohnen zuständigen Senatsverwaltung. Das Aufnahmegremium setzt sich des Weiteren aus Vertreterinnen und Vertretern der jeweils für Gesundheit/Pflege, für Jugend sowie für das Soziale zuständigen Senatsverwaltungen zusammen.
- 5.3 Entscheidungen über die Gewährung von Fördermitteln im Rahmen dieser Verwaltungsvorschriften trifft auf Vorlage der IBB der Bewilligungsausschuss.
- 5.4. Zuständig für die Durchführung der Förderentscheidung ist die IBB.
- 5.5. Der IBB obliegt insbesondere
- die Erteilung der Förderzusage namens und im Auftrag des Bewilligungsausschusses,
  - die Überwachung der in der Förderzusage enthaltenen Maßgaben, insbesondere der Förderauflagen zur Miethöhe innerhalb des Förderzeitraumes, sowie die Auszahlung und Verwaltung der bewilligten Mittel.
- 5.6. Ein Anspruch auf Förderung besteht nicht.

## **6 Finanzierung**

### **6.1 Nachweis der Gesamtfinanzierung**

Spätestens zum Zeitpunkt der Erteilung der Förderzusage nach Maßgabe dieser Vorschriften muss die Gesamtfinanzierung des Vorhabens durch den Förderempfänger nachgewiesen werden.

### **6.2 Eigenkapital und Fremdmittel**

Für die Inanspruchnahme des Zuschusses gemäß Nr. 3.1 ist ein Eigenkapital i.H.v. mindestens zehn Prozent erforderlich und nachzuweisen. Als Fremdmittel sind in der Regel langfristige Tilgungs-/Annuitätendarlehen einzusetzen und nachzuweisen.

### **6.3 Beihilferechtliche Bestimmung**

Die Förderung erfolgt auf Grundlage des Beschlusses der EU-KOM vom 20.12.2011 („DAWI-Freistellungsbeschluss“, veröffentlicht im Amtsblatt der EU Nr. L 7/3 vom 11.01.2012) und der Verordnung (EU) 2023/2832 der Kommission vom 13. Dezember 2023 („DAWI-De-minimis-Verordnung“, veröffentlicht im Amtsblatt der EU, Abl. L, 2023/2832). Die im Rahmen dieser Verwaltungsvorschriften gewährte Förderung nach Nr. 3 ist dem Regelungskreis der EU-Kommission für DAWI zuzuordnen und mit dem Binnenmarkt vereinbar. Es besteht daher die

Befreiung von der Anmeldepflicht bei der EU-Kommission nach Artikel 108 Absatz 3 des Vertrages über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV).

## **7 Auszahlung des öffentlichen Zuschusses**

Fördermittel werden erst nach Erfüllung der in der Förderzusage enthaltenen Auflagen und Bedingungen vollständig ausgezahlt.

## **8 Verwendungsnachweis**

- 8.1 Für geförderte Neubauvorhaben gemäß 3.1 hat der Förderempfänger der IBB spätestens sechs Monate nach der Schlussabnahme des Bauvorhabens den Verwendungsnachweis mit
- einer Kostenfeststellung gemäß DIN 276 und
  - einer bestätigten, wohnungsbezogenen Berechnung der errichteten Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung einzureichen. Bei der Förderung schlüsselfertig erworbener Neubauobjekte kann die Kostenfeststellung gemäß DIN 276 durch den Nachweis der Erwerbskosten ersetzt werden.
- 8.2 Zur Errichtung bzw. zum Erwerb des nach diesen Vorschriften geförderten Objekts dürfen Finanzierungsmittel maximal in Höhe der hierfür tatsächlich anfallenden Kosten eingesetzt werden. Sollte im Rahmen der Verwendungsnachweisprüfung festgestellt werden, dass ein Verstoß gegen diese Maßgabe vorliegt, ist die Gesamtfinanzierung entsprechend anzupassen.
- 8.3 Im Übrigen gelten für den Nachweis und die Prüfung der Verwendung der Fördermittel die Regelungen in Nr. 10 (Nachweis der Verwendung) und Nr. 11 (Prüfung der Verwendung) AV § 44 LHO entsprechend; die IBB hat insoweit die Befugnisse der Bewilligungs- und Prüfungsbehörde.

## **9 Schlussbestimmungen**

- 9.1 Ein Verwaltungskostenbeitrag wird gegenüber dem Förderempfänger von der IBB nicht erhoben.
- 9.2 Der Förderempfänger hat keinen Anspruch auf Ersatz von Kosten, die ihm durch die Bearbeitung der Anträge auf Bewilligung von Fördermitteln nach diesen Verwaltungsvorschriften und durch die Beschaffung erforderlicher Unterlagen entstehen.
- 9.3 Über Ausnahmen von diesen Vorschriften entscheidet der Bewilligungsausschuss.

- 9.4 Der Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verwaltungsvorschriften ist gleichbedeutend mit dem Beginn des durch diese geregelten Projektaufrufs.

## 10 Inkrafttreten/Außerkräftreten

Diese Verwaltungsvorschriften treten am Tag der Veröffentlichung im Amtsblatt für Berlin in Kraft. Sie treten am 30. Juni 2026 außer Kraft. Die Verwaltungsvorschriften für die Durchführung eines Projektaufrufs zur Förderung des Neubaus von Wohnraum für soziale Träger vom 22. Dezember 2022 (Abl. S. 4316) treten gleichzeitig außer Kraft.

## Anlage zur Richtlinie

### Merkblatt

#### **Wohngemeinschaften für Menschen mit Behinderungen**

(Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales - Stand 23.11.2022)

Wohnungen, in denen eine neue Wohngemeinschaft für Menschen mit einer geistigen und/oder körperlichen Behinderung betrieben werden soll, müssen räumlich so beschaffen sein, dass für mindestens vier behinderte Menschen sowohl ein weitestgehend **selbstbestimmtes, selbstständiges und selbstverantwortliches individuelles und gemeinschaftliches Leben** als auch eine notwendige betreuende Arbeit gewährleistet werden kann.

Hierbei sind folgende Punkte zu beachten:

#### Allgemeine Anforderungen

- Für die Bewohnerinnen und Bewohner sollte die Gelegenheit bestehen, selbstständig Einkäufe zu tätigen. Außerdem sollten Bank, Arztpraxen usw. erreichbar sein.
- Die Anbindung an die öffentlichen Nahverkehrsmittel muss gegeben sein.
- Auch Rollstuhlbenutzerinnen und Rollstuhlbenutzer (Rb) sollen selbstständig Einkäufe, Arztbesuche usw. erledigen können.
- Jede Bewohnerin/jeder Bewohner bildet für sich jeweils eine Ein-Personen-Bedarfsgemeinschaft. Zur Prüfung angemessener Mieten sind die Richtwerte der Bruttokaltmieten und die Grenzwerte für die Heizkosten nach der AV-Wohnen\*) zu beachten. Der Richtwert ist abhängig von der Größe der Bedarfsgemeinschaft, der

Grenzwert zusätzlich von der Gebäudefläche und von dem jeweiligen Heiz-Energie-Träger.

- Jeder Bewohnerin/jedem Bewohner ist je ein Schlüssel zu Haustür, Wohnung und Zimmer auszuhändigen.

### Bauliche Voraussetzungen

- Die Regelungen der **Bauordnung für Berlin (BauO Bln)** sind zu beachten. Die Wohnung ist gemäß § 48 Absatz 4 BauO Bln mit Rauchwarnmeldern auszustatten. Die Wohnteilhabe-Bauverordnung (WTG-BauV) findet keine Anwendung.
- Die Qualität des Wohnens hat sich an den Interessen und Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohnern auszurichten.
- In einer **Wohngemeinschaft für Rb** muss die Wohnung barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl erreichbar und nutzbar sein; dies setzt auch einen geeigneten Zugang zum Gebäude und im Falle der Überwindung von mindestens einer Geschosshöhe das Vorhandensein eines geeigneten Aufzuges voraus. **DIN 18040 Teil 2 einschließlich R ist einzuhalten.**
- Die **Nettogeschossfläche (NGF)\*\*** darf - bezogen auf die einzelne Bewohnerin/den einzelnen Bewohner - 35 m<sup>2</sup> und bei Rb 40 m<sup>2</sup> nicht übersteigen. Ausnahmen können ggf. bei vorhandenen Altbauten oder für Rb zugelassen werden (z.B. Flurbreiten, größere Küchen usw.).
- Für jede/n Bewohner/in der Wohngemeinschaft ist ein **Einzelzimmer** vorzusehen. Die Einzelzimmer sollen möglichst **14 m<sup>2</sup>** groß sein; mindestens jedoch 12 m<sup>2</sup>. Für Rb sind 16 - 20 m<sup>2</sup> zu berücksichtigen. (Flächenangaben ohne Nasszelle)
- Für jeweils zwei bis drei Bewohner/innen muss eine **Nasszelle** mit Dusche und/oder Badewanne, Handwaschbecken und WC vorhanden sein.
- Bei der Nutzung durch Rb ist in der Nasszelle zumindest eine Dusche vorzusehen. Die Badezimmertüren müssen nach außen geöffnet werden können.
- Für das **gemeinschaftliche Leben** müssen mindestens folgende **Räume bzw. Funktionen** vorhanden sein:
  - 1 Gemeinschaftsraum,
  - 1 Essplatz (möglich auch im Gemeinschaftsraum),
  - 1 Küche, die so groß sein muss, dass mehrere Personen gleichzeitig darin arbeiten können,

- 1 Wirtschaftsraum mit Lager- und Abstellmöglichkeiten, der in einer Wohngemeinschaft für Rb ebenfalls barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl erreichbar und nutzbar sein muss, und
- 1 Betreuerraum oder -platz.

Für jede/n Bewohner/in sollte für persönliche Gegenstände eine Abstellfläche zur Verfügung stehen. Diese muss so gelegen sein, dass sie von der/dem Bewohnerin/Bewohner möglichst leicht erreicht werden kann. In einer Wohngemeinschaft für Rb muss diese ebenfalls barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl erreichbar und nutzbar sein. Außerdem ist auf eine ausreichende Beleuchtung zu achten.

- Im zum individuellen und gemeinschaftlichen Wohnen bestimmten Räumen ist auf ein ausreichendes Angebot an Lichtschaltern und Steckdosen zu achten. In zum individuellen und gemeinschaftlichen Wohnen bestimmten Räumen, die von Rb genutzt werden, müssen Lichtschalter in entsprechend greifbarer Höhe angebracht werden.
- In den Bewohnerzimmern soll die Nutzung von Rundfunk, Fernsehen, Telefon und Internet technisch möglich sein. Die Gemeinschaftsräume sind mit Fernsehanschlüssen auszustatten.
- Auf Glaswände und Glasausschnitte im unteren Bereich von Türen ist wegen der erhöhten Unfallgefahr zu verzichten oder diese sind gegen Zersplittern zu sichern.

\*) Ausführungsvorschriften zur Gewährung von Leistungen gemäß § 22 SGB II und §§ 35 und 36 SGB XII (AV Wohnen) vom 14. Dezember 2021 (ABl. S. 5519 ff.)

\*\*\*) Nettogeschossfläche (NGF) = Verkehrs-, Nutz- und Funktionsfläche

In Vertretung

Stephan Machulik  
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

I Gegenüberstellung der Verwaltungsvorschriften

**Verwaltungsvorschriften für die Durchführung eines Projektauftrags zur Förderung des Neubaus von Wohnraum für soziale Träger**

<b>Alte Fassung</b>	<b>Neue Fassung</b>
Inhaltsübersicht	Inhaltsübersicht
1 Zweck und Ziele	1 Zweck und Ziele
2 Teilnahmeberechtigung	2 Teilnahmeberechtigung
3 Förderung	3 Förderung
4 Belegungs- und Mietbindungen	4 Belegungs- und Mietbindungen
5 Zuständigkeiten und Verfahren	5 Zuständigkeiten und Verfahren
6 Finanzierung	6 Finanzierung
7 Auszahlung des öffentlichen	7 Auszahlung des öffentlichen
Zuschusses	Zuschusses
8 Verwendungsnachweis	8 Verwendungsnachweis
9 Schlussbestimmungen	9 Schlussbestimmungen
10 Inkrafttreten/Außerkräfttreten	10 Inkrafttreten/Außerkräfttreten
Anlage Merkblatt für Wohngemeinschaften für Menschen mit Behinderung	Anlage Merkblatt für Wohngemeinschaften für Menschen mit Behinderung
Aufgrund § 6 Absatz 2 Buchstabe a des Allgemeinen Zuständigkeitsgesetzes in der Fassung vom 22. Juli 1996 (GVBl. S. 302, 472), das zuletzt durch Gesetz vom 12. Mai 2022 (GVBl. S. 191) geändert worden ist,	Aufgrund § 6 Absatz 2 Buchstabe a des Allgemeinen Zuständigkeitsgesetzes in der Fassung vom 22. Juli 1996 (GVBl. S. 302, 472), zuletzt geändert durch <b>Artikel 1 des Gesetzes vom 03. November 2023 (GVBl. S. 350)</b> ,
sowie	sowie
§ 4 Absatz 2 Nummer 1 Buchstabe d des Gesetzes über die Errichtung der Investitionsbank Berlin als rechtsfähige Anstalt des öffentlichen Rechts vom 7. Juni 2021 (GVBl. S. 626)	§ 4 Absatz 2 Nummer 1 Buchstabe d des Gesetzes über die Errichtung der Investitionsbank Berlin als rechtsfähige Anstalt des öffentlichen Rechts vom 7. Juni 2021 (GVBl. S. 626)

und

der §§ 23 und 44 der Landeshaushaltsordnung in der Fassung vom 30. Januar 2009 (GVBl. S. 31, S. 486), die zuletzt durch Gesetz vom 17. Dezember 2020 (GVBl. S. 1482) geändert worden ist,

werden im Einvernehmen mit den Senatsverwaltungen für Wissenschaft, Gesundheit, Pflege und Gleichstellung, für Bildung, Jugend und Familie, für Integration, Arbeit und Soziales, sowie für Finanzen die folgenden Verwaltungsvorschriften erlassen. Sie sind zum Gegenstand der Bewilligung für die im Rahmen dieser Verwaltungsvorschriften zu gewährenden Fördermittel zu machen.

## **1 Zweck und Ziele**

1.1 Die beständig angespannte Lage auf dem Berliner Wohnungsmarkt führt insbesondere für Menschen, die aus sozialen oder gesundheitlichen Gründen auf dauerhafte oder zeitweise Unterstützung und Betreuung angewiesen sind, zu Versorgungsproblemen. Soziale Träger haben zunehmend Schwierigkeiten, für ihre Klienten ambulante Wohnangebote vorzuhalten. Mit dem Projektauftrag unterstützt Berlin soziale Träger und andere Vorhabenträger dabei, Wohnraum für betreute Wohngemeinschaften und Cluster-Wohngemeinschaften für besondere

und

der §§ 23 und 44 der Landeshaushaltsordnung in der Fassung vom 30. Januar 2009 (GVBl. S. 31, S. 486), zuletzt geändert durch Gesetz vom **9. Februar 2023 (GVBl. S. 30)**,

werden im Einvernehmen mit den Senatsverwaltungen für Wissenschaft, Gesundheit **und Pflege**, für Bildung, Jugend und Familie, für **Arbeit, Soziales, Gleichstellung, Integration und Antidiskriminierung**, sowie für Finanzen die folgenden Verwaltungsvorschriften erlassen. Sie sind zum Gegenstand der Bewilligung für die im Rahmen dieser Verwaltungsvorschriften zu gewährenden Fördermittel zu machen.

## **1 Zweck und Ziele**

1.1 Die beständig angespannte Lage auf dem Berliner Wohnungsmarkt führt insbesondere für Menschen, die aus sozialen oder gesundheitlichen Gründen auf dauerhafte oder zeitweise Unterstützung und Betreuung angewiesen sind, zu Versorgungsproblemen. Soziale Träger haben zunehmend Schwierigkeiten, für ihre Klienten ambulante Wohnangebote vorzuhalten. Mit dem Projektauftrag unterstützt Berlin soziale Träger und andere Vorhabenträger dabei, Wohnraum für betreute Wohngemeinschaften und Cluster-Wohngemeinschaften für besondere

<p>Zielgruppen neu zu schaffen. Insgesamt stehen im Sondervermögen Infrastruktur der Wachsenden Stadt (SIWA, Kapitel 9810, Titel 80047) zur Förderung des Baus von Gemeinschaftswohnungen sozialer Träger im Rahmen dieses Projektaufrufs 3,5 Millionen Euro zur Verfügung.</p> <p>1.2 Berlin fördert den Bau von Wohnungen, sowie den Erwerb von schlüsselfertigen Neubauwohnungen, die als betreute Wohneinrichtungen anerkannter sozialer Träger genutzt werden können, mit dem Ziel, dass Menschen, die unterstützungsbedürftig sind, in angemessener Weise mit Wohnraum versorgt werden können.</p> <p><b>2 <u>Teilnahmeberechtigung</u></b></p> <p>Teilnahmeberechtigt sind anerkannte soziale Träger, die neuen Wohnraum zu dem oben genannten Zweck schaffen. Teilnahmeberechtigt sind auch sonstige Vorhabenträger, die bei der Errichtung von Wohnraum mit anerkannten sozialen Trägern kooperieren. Antragsberechtigt ist ausschließlich der Grundstückseigentümer, dies ist anhand eines entsprechenden Grundbuchauszugs nachzuweisen.</p>	<p>Zielgruppen neu zu schaffen. Insgesamt stehen im Sondervermögen Infrastruktur der Wachsenden Stadt (SIWA, Kapitel 9810, Titel 80047) zur Förderung des Baus von Gemeinschaftswohnungen sozialer Träger im Rahmen dieses Projektaufrufs 3,5 Millionen Euro zur Verfügung.</p> <p>1.2 Berlin fördert den Bau von Wohnungen, sowie den Erwerb von schlüsselfertigen Neubauwohnungen, die als betreute Wohneinrichtungen anerkannter sozialer Träger genutzt werden können, mit dem Ziel, dass Menschen, die unterstützungsbedürftig sind, in angemessener Weise mit Wohnraum versorgt werden können.</p> <p><b>2 <u>Teilnahmeberechtigung</u></b></p> <p>Teilnahmeberechtigt sind anerkannte soziale Träger, die neuen Wohnraum zu dem oben genannten Zweck schaffen. Teilnahmeberechtigt sind auch sonstige Vorhabenträger, die bei der Errichtung von Wohnraum mit anerkannten sozialen Trägern kooperieren. Antragsberechtigt ist ausschließlich der Grundstückseigentümer, dies ist anhand eines entsprechenden Grundbuchauszugs nachzuweisen.</p>
--	--

### **3** Förderung

#### 3.1 Fördergegenstand

Fördergegenstand ist die Unterstützung von sozialen Trägern bzw. Vorhabenträgern, die im Land Berlin gemeinschaftlichen Wohnraum für die unter Nr. 4.1 genannte Zielgruppe im Neubau schaffen oder diesen in schlüsselfertigen Neubauobjekten erwerben. Als gemeinschaftlichen Wohnraum im Sinne dieser Verwaltungsvorschriften werden folgende Wohnformen mit dem Projektauftrag unterstützt:

- a) Betreute Wohngemeinschaften in Mehrzimmerwohnungen mit gemeinschaftlicher Nutzung von Nasszelle, Küche und ggf. Wohnzimmer.
- b) Betreute Cluster-Wohngemeinschaften für besondere Zielgruppen, die aus besonderen sozialen oder gesundheitlichen Gründen auf eine Ausstattung der Clusterwohneinheit mit persönlicher Nasszelle und eigenem Küchenbereich angewiesen sind. Eine Betreute Cluster-Wohngemeinschaft ist ein Zusammenschluss mehrerer privater Wohneinheiten mit privater Nasszelle und eigener

### **3** Förderung

#### 3.1 Fördergegenstand

Fördergegenstand ist die Unterstützung von sozialen Trägern bzw. Vorhabenträgern, die im Land Berlin gemeinschaftlichen Wohnraum für die unter Nr. 4.1 genannte Zielgruppe im Neubau schaffen oder diesen in schlüsselfertigen Neubauobjekten erwerben. Als gemeinschaftlichen Wohnraum im Sinne dieser Verwaltungsvorschriften werden folgende Wohnformen mit dem Projektauftrag unterstützt:

- a) Betreute Wohngemeinschaften in Mehrzimmerwohnungen mit gemeinschaftlicher Nutzung von Nasszelle, Küche und ggf. Wohnzimmer.
- b) Betreute Cluster-Wohngemeinschaften für besondere Zielgruppen, die aus besonderen sozialen oder gesundheitlichen Gründen auf eine Ausstattung der Clusterwohneinheit mit persönlicher Nasszelle und eigenem Küchenbereich angewiesen sind. Eine Betreute Cluster-Wohngemeinschaft ist ein Zusammenschluss mehrerer privater Wohneinheiten mit privater Nasszelle und eigener

Küchenausstattung mit Gemeinschaftsräumen, die unmittelbar an die privaten Wohneinheiten der Nutzerinnen und Nutzer anschließen und zugleich der inneren Erschließung dienen.

### 3.2 Zuschüsse

3.2.1 Gewährt werden als Projektförderung die folgenden Zuschüsse als Festbetragsfinanzierung:

- a) 30.000 EUR je geschaffenem Wohnplatz (einschließlich Gemeinschaftsfläche).
- b) 20.000 EUR je in der Wohngemeinschaft/Cluster-Wohngemeinschaften geschaffenem Dienstzimmer bzw. Betreuerraum. Gilt nicht für Pflege-Wohngemeinschaften.
- c) Zusätzlich 6.500 EUR je geschaffenem Wohnplatz für uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbare, barrierefreie Wohnungen gemäß DIN 18040-2R.

3.2.2 Die Förderhöchstsumme je Bauvorhaben beträgt 500.000 EUR.

### 3.3 Anforderungen

Küchenausstattung mit Gemeinschaftsräumen, die unmittelbar an die privaten Wohneinheiten der Nutzerinnen und Nutzer anschließen und zugleich der inneren Erschließung dienen.

### 3.2 Zuschüsse

3.2.1 Gewährt werden als Projektförderung die folgenden Zuschüsse als Festbetragsfinanzierung:

- a) 30.000 EUR je geschaffenem Wohnplatz (einschließlich Gemeinschaftsfläche).
- b) 20.000 EUR je in der Wohngemeinschaft/Cluster-Wohngemeinschaften geschaffenem Dienstzimmer bzw. Betreuerraum. Gilt nicht für Pflege-Wohngemeinschaften.
- c) Zusätzlich 6.500 EUR je geschaffenem Wohnplatz für uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbare, barrierefreie Wohnungen gemäß DIN 18040-2R.

3.2.2 Die Förderhöchstsumme je Bauvorhaben beträgt **750.000** EUR.

### 3.3 Anforderungen

<p>3.3.1 In den geförderten Betreuten Wohngemeinschaften und Betreuten Cluster-Wohngemeinschaften gemäß Nr. 3.1 soll Wohnraum für mindestens zwei, maximal jedoch zehn Menschen geschaffen werden.</p> <p>3.3.2 Bei der Planung der Wohnungen soll – soweit zutreffend – das Merkblatt für Wohngemeinschaften für Menschen mit Behinderung der Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales berücksichtigt werden (soweit zutreffend). Das Merkblatt in der Fassung vom 23.11.2022 ist als Anlage beigefügt.</p> <p>3.4 <u>Einsatz der Fördermittel</u></p> <p>3.4.1 Der öffentliche Zuschuss ist zur Deckung der Investitionskosten für die Neuschaffung von Wohnraum oder den Erwerb von Wohnraum in schlüsselfertigen Neubauobjekten einzusetzen.</p> <p>3.4.2 Erfordert ein Bauvorhaben den Abriss von Wohngebäuden, ist eine Förderung grundsätzlich ausgeschlossen. Soweit andere rechtliche Bestimmungen dem nicht entgegenstehen, kann der Bewilligungsausschuss im begründeten Einzelfall nach Prüfung auf Vorschlag der Investitionsbank Berlin (IBB) Ausnahmen hiervon zulassen, insbesondere, wenn durch</p>	<p>3.3.1 In den geförderten Betreuten Wohngemeinschaften und Betreuten Cluster-Wohngemeinschaften gemäß Nr. 3.1 soll Wohnraum für mindestens zwei, maximal jedoch zehn Menschen geschaffen werden.</p> <p>3.3.2 Bei der Planung der Wohnungen soll – soweit zutreffend – das Merkblatt für Wohngemeinschaften für Menschen mit Behinderung der Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales berücksichtigt werden (soweit zutreffend). Das Merkblatt in der Fassung vom 23.11.2022 ist als Anlage beigefügt.</p> <p>3.4 <u>Einsatz der Fördermittel</u></p> <p>3.4.1 Der öffentliche Zuschuss ist zur Deckung der Investitionskosten für die Neuschaffung von Wohnraum oder den Erwerb von Wohnraum in schlüsselfertigen Neubauobjekten einzusetzen.</p> <p>3.4.2 Erfordert ein Bauvorhaben den Abriss von Wohngebäuden, ist eine Förderung grundsätzlich ausgeschlossen. Soweit andere rechtliche Bestimmungen dem nicht entgegenstehen, kann der Bewilligungsausschuss im begründeten Einzelfall nach Prüfung auf Vorschlag der Investitionsbank Berlin (IBB) Ausnahmen hiervon zulassen, insbesondere, wenn durch</p>
---	---

den Neubau mindestens 30 Prozent mehr Wohnungen und Wohnfläche als zuvor vorhanden geschaffen werden und damit dem Förderungsziel der Schaffung preiswerten Wohnraums ausreichend Rechnung getragen wird.

3.4.3 Im Falle der Bildung von Wohneigentum für die geförderten Wohnungen verpflichtet sich der Förderempfänger, auf die Geltendmachung von Eigenbedarf gemäß § 573 Abs. 2 BGB bis zum Ablauf von zehn Jahren nach dem Ende des Bindungszeitraums zu verzichten (Nachwirkungsfrist). Der Abverkauf einzelner geförderter Wohnungen ist bis zum Ende der Nachwirkungsfrist ausgeschlossen.

#### **4 Bindungen**

##### **4.1 Nutzung der geförderten Wohnplätze**

Die Nutzung der geförderten Wohnplätze darf ausschließlich durch einen Leistungserbringer nach Definition im Rahmen des § 3 Abs. 1 der Verordnung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbot-VO) erfolgen:

- an Leistungserbringer der Kinder- und Jugendhilfe, der Sozialhilfe sowie der Eingliederungshilfe, mit denen eine Vereinbarung nach §§ 78a ff. SGB VIII, §§ 76, 75 Abs. 4

den Neubau mindestens 30 Prozent mehr Wohnungen und Wohnfläche als zuvor vorhanden geschaffen werden und damit dem Förderungsziel der Schaffung preiswerten Wohnraums ausreichend Rechnung getragen wird.

3.4.3 Im Falle der Bildung von Wohneigentum für die geförderten Wohnungen verpflichtet sich der Förderempfänger, auf die Geltendmachung von Eigenbedarf gemäß § 573 Abs. 2 BGB bis zum Ablauf von zehn Jahren nach dem Ende des Bindungszeitraums zu verzichten (Nachwirkungsfrist). Der Abverkauf einzelner geförderter Wohnungen ist bis zum Ende der Nachwirkungsfrist ausgeschlossen.

#### **4 Bindungen**

##### **4.1 Nutzung der geförderten Wohnplätze**

Die Nutzung der geförderten Wohnplätze darf ausschließlich durch einen Leistungserbringer nach Definition im Rahmen des § 3 Abs. 1 der Verordnung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbot-VO) erfolgen:

- an Leistungserbringer der Kinder- und Jugendhilfe, der Sozialhilfe sowie der Eingliederungshilfe, mit denen eine Vereinbarung nach §§ 78a ff. SGB VIII, §§ 76, 75 Abs. 4

SGB XII oder §§ 123 und 125  
SGB IX mit dem Land Berlin  
abgeschlossen worden ist, für die  
Dauer der Vereinbarung,

- an Leistungserbringer, die Schutz  
der von Gewalt betroffenen  
Frauen und deren Kindern  
gewähren, die ein Frauenhaus,  
eine Zufluchtswohnung oder eine  
sogenannte Zweite-Stufe-  
Wohnung betreiben und von der  
für Frauenpolitik zuständigen  
Senatsverwaltung mit  
Haushaltsmitteln nach §§ 23, 44  
LHO des Landes Berlin über  
Zuwendungen finanziert werden,
- an Vermieter von Pflege-  
Wohngemeinschaften, die  
ausschließlich den Wohnraum bei  
einer Wohneinheit mindestens an  
drei Pflegebedürftige nach SGB  
XI vermieten,
- an Leistungserbringer, die im  
Rahmenfördervertrag des Landes  
Berlin mit den  
Wohlfahrtsverbänden in den  
Förderprogrammen Integriertes  
Gesundheitsprogramm (IGPP),  
Integriertes Sozialprogramm (ISP)  
und Infrastrukturförderprogramm  
Stadtteilzentren (IFP) in den  
Bereichen Gesundheit und  
Soziales gefördert werden.

SGB XII oder §§ 123 und 125  
SGB IX mit dem Land Berlin  
abgeschlossen worden ist, für die  
Dauer der Vereinbarung,

- an Leistungserbringer, die Schutz  
der von Gewalt betroffenen  
Frauen und deren Kindern  
gewähren, die ein Frauenhaus,  
eine Zufluchtswohnung oder eine  
sogenannte Zweite-Stufe-  
Wohnung betreiben und von der  
für Frauenpolitik zuständigen  
Senatsverwaltung mit  
Haushaltsmitteln nach §§ 23, 44  
LHO des Landes Berlin über  
Zuwendungen finanziert werden,
- an Vermieter von Pflege-  
Wohngemeinschaften, die  
ausschließlich den Wohnraum bei  
einer Wohneinheit mindestens an  
drei Pflegebedürftige nach SGB  
XI vermieten,
- an Leistungserbringer, die im  
Rahmenfördervertrag des Landes  
Berlin mit den  
Wohlfahrtsverbänden in den  
Förderprogrammen Integriertes  
Gesundheits- Pflegeprogramm  
(IGPP), Integriertes  
Sozialprogramm (ISP) und  
Infrastrukturförderprogramm  
Stadtteilzentren (IFP) in den  
Bereichen Gesundheit, Pflege und  
Soziales gefördert werden.

l

#### 4.2. Bindungszeitraum

Der Bindungszeitraum für die Nutzung der geförderten Wohnplätze, wie sie unter Nr. 4.1 festgelegt ist, beträgt 25 Jahre ab mittlerer Bezugsfertigkeit der geförderten Wohnplätze. Die mittlere Bezugsfertigkeit wird durch die IBB festgelegt.

#### 4.3 Miethöhe

Bei Inanspruchnahme der Förderung nach diesen Vorschriften darf die anfängliche Miethöhe (bruttokalt - ohne Kosten für Heizung und Warmwasserbereitung) für die geförderten Wohnplätze bei Neuüberlassung bzw. bei einem Bewohnerwechsel die jeweils gültigen Richtwerte für angemessene Bruttokaltmieten der Ausführungsvorschriften zur Gewährung von Leistungen gemäß § 22 des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch und §§ 35 und 36 des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch (AV-Wohnen) nicht überschreiten.

### **5 Zuständigkeiten und Verfahren**

5.1 Zuständig für die Aufstellung des Programmes zur Förderung von Vorhaben nach diesen Verwaltungsvorschriften und für die Aufnahme von Vorhaben in das Förderprogramm ist die für das Bauen und Wohnen zuständige Senatsverwaltung - Programmleitstelle. Anträge zur Förderung sind bei der

#### 4.2. Bindungszeitraum

Der Bindungszeitraum für die Nutzung der geförderten Wohnplätze, wie sie unter Nr. 4.1 festgelegt ist, beträgt 25 Jahre ab mittlerer Bezugsfertigkeit der geförderten Wohnplätze. Die mittlere Bezugsfertigkeit wird durch die IBB festgelegt.

#### 4.3 Miethöhe

Bei Inanspruchnahme der Förderung nach diesen Vorschriften darf die anfängliche Miethöhe (bruttokalt - ohne Kosten für Heizung und Warmwasserbereitung) für die geförderten Wohnplätze bei Neuüberlassung bzw. bei einem Bewohnerwechsel die jeweils gültigen Richtwerte für angemessene Bruttokaltmieten der Ausführungsvorschriften zur Gewährung von Leistungen gemäß § 22 des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch und §§ 35 und 36 des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch (AV-Wohnen) nicht überschreiten.

### **5 Zuständigkeiten und Verfahren**

5.1 Zuständig für die Aufstellung des Programmes zur Förderung von Vorhaben nach diesen Verwaltungsvorschriften und für die Aufnahme von Vorhaben in das Förderprogramm ist die für das Bauen und Wohnen zuständige Senatsverwaltung - Programmleitstelle. Anträge zur Förderung sind bei der

<p>Programmleitstelle zu stellen. Die Antragsstellung muss vor Baubeginn oder vor dem Erwerb von schlüsselfertigen Neubauwohnungen sein.</p> <p>5.2 Zuständig für die Aufnahme in das Programm ist ein Gremium unter Vorsitz der für das Bauen und Wohnen zuständigen Senatsverwaltung. Das Aufnahmegremium setzt sich des Weiteren aus Vertreterinnen und Vertretern der jeweils für Gesundheit/Pflege, für Jugend sowie für das Soziale zuständigen Senatsverwaltungen zusammen.</p> <p>5.3 Entscheidungen über die Gewährung von Fördermitteln im Rahmen dieser Verwaltungsvorschriften trifft auf Vorlage der IBB der Bewilligungsausschuss.</p> <p>5.4. Zuständig für die Durchführung der Förderentscheidung ist die IBB.</p> <p>5.5. Der IBB obliegt insbesondere</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die Erteilung der Förderzusage namens und im Auftrag des Bewilligungsausschusses,</li> <li>• die Überwachung der in der Förderzusage enthaltenen Maßgaben, insbesondere der Förderauflagen zur Miethöhe innerhalb des Förderzeitraumes, sowie die Auszahlung und Verwaltung der bewilligten Mittel.</li> </ul>	<p>Programmleitstelle zu stellen. Die Antragsstellung muss vor Baubeginn oder vor dem Erwerb von schlüsselfertigen Neubauwohnungen sein.</p> <p>5.2 Zuständig für die Aufnahme in das Programm ist ein Gremium unter Vorsitz der für das Bauen und Wohnen zuständigen Senatsverwaltung. Das Aufnahmegremium setzt sich des Weiteren aus Vertreterinnen und Vertretern der jeweils für Gesundheit/Pflege, für Jugend sowie für das Soziale zuständigen Senatsverwaltungen zusammen.</p> <p>5.3 Entscheidungen über die Gewährung von Fördermitteln im Rahmen dieser Verwaltungsvorschriften trifft auf Vorlage der IBB der Bewilligungsausschuss.</p> <p>5.4. Zuständig für die Durchführung der Förderentscheidung ist die IBB.</p> <p>5.5. Der IBB obliegt insbesondere</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die Erteilung der Förderzusage namens und im Auftrag des Bewilligungsausschusses,</li> <li>• die Überwachung der in der Förderzusage enthaltenen Maßgaben, insbesondere der Förderauflagen zur Miethöhe innerhalb des Förderzeitraumes, sowie die Auszahlung und Verwaltung der bewilligten Mittel.</li> </ul>
--	--

5.6. Ein Anspruch auf Förderung besteht nicht.

## **6 Finanzierung**

### **6.1 Nachweis der Gesamtfinanzierung**

Spätestens zum Zeitpunkt der Erteilung der Förderzusage nach Maßgabe dieser Vorschriften muss die Gesamtfinanzierung des Vorhabens durch den Förderempfänger nachgewiesen werden.

### **6.2 Eigenkapital und Fremdmittel**

Für die Inanspruchnahme des Zuschusses gemäß Nr. 3.1 ist ein Eigenkapital i.H.v. mindestens zehn Prozent erforderlich und nachzuweisen. Als Fremdmittel sind in der Regel langfristige Tilgungs-/Annuitätendarlehen einzusetzen und nachzuweisen.

### **6.3 Beihilferechtliche Bestimmung**

Die Förderung erfolgt auf Grundlage des Beschlusses der EU-KOM vom 20.12.2011 („DAWI-Freistellungsbeschluss“, veröffentlicht im Amtsblatt der EU Nr. L 7/3 vom 11.01.2012) und der Verordnung Nr. 360/2012 der EU KOM vom 25. April 2012 („DAWI-De-minimis-Verordnung“, veröffentlicht im Amtsblatt der EU Nr. L 114/8). Die im

5.6. Ein Anspruch auf Förderung besteht nicht.

## **6 Finanzierung**

### **6.1 Nachweis der Gesamtfinanzierung**

Spätestens zum Zeitpunkt der Erteilung der Förderzusage nach Maßgabe dieser Vorschriften muss die Gesamtfinanzierung des Vorhabens durch den Förderempfänger nachgewiesen werden.

### **6.2 Eigenkapital und Fremdmittel**

Für die Inanspruchnahme des Zuschusses gemäß Nr. 3.1 ist ein Eigenkapital i.H.v. mindestens zehn Prozent erforderlich und nachzuweisen. Als Fremdmittel sind in der Regel langfristige Tilgungs-/Annuitätendarlehen einzusetzen und nachzuweisen.

### **6.3 Beihilferechtliche Bestimmung**

Die Förderung erfolgt auf Grundlage des Beschlusses der EU-KOM vom 20.12.2011 („DAWI-Freistellungsbeschluss“, veröffentlicht im Amtsblatt der EU Nr. L 7/3 vom 11.01.2012) und der Verordnung (EU) 2023/2832 der Kommission vom 13. Dezember 2023 („DAWI-De-minimis-Verordnung“, veröffentlicht im Amtsblatt der EU, [Abl. L, 2023/2832](#)).

<p>Rahmen dieser Verwaltungsvorschriften gewährte Förderung nach Nr. 3 ist dem Regelungskreis der EU-Kommission für DAWI zuzuordnen und mit dem Binnenmarkt vereinbar. Es besteht daher die Befreiung von der Anmeldepflicht bei der EU-Kommission nach Artikel 108 Absatz 3 des Vertrages über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV).</p> <p><b>7 <u>Auszahlung des öffentlichen Zuschusses</u></b></p> <p>Fördermittel werden erst nach Erfüllung der in der Förderzusage enthaltenen Auflagen und Bedingungen vollständig ausgezahlt.</p> <p><b>8 <u>Verwendungsnachweis</u></b></p> <p>8.1 Für geförderte Neubauvorhaben gemäß 3.1 hat der Förderempfänger der IBB spätestens sechs Monate nach der Schlussabnahme des Bauvorhabens den Verwendungsnachweis mit</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ einer Kostenfeststellung gemäß DIN 276 und</li> <li>▪ einer bestätigten, wohnungsbezogenen Berechnung der errichteten Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung einzureichen. Bei der Förderung schlüsselfertig erworbener Neubauobjekte kann die</li> </ul>	<p>Die im Rahmen dieser Verwaltungsvorschriften gewährte Förderung nach Nr. 3 ist dem Regelungskreis der EU-Kommission für DAWI zuzuordnen und mit dem Binnenmarkt vereinbar. Es besteht daher die Befreiung von der Anmeldepflicht bei der EU-Kommission nach Artikel 108 Absatz 3 des Vertrages über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV).</p> <p><b>7 <u>Auszahlung des öffentlichen Zuschusses</u></b></p> <p>Fördermittel werden erst nach Erfüllung der in der Förderzusage enthaltenen Auflagen und Bedingungen vollständig ausgezahlt.</p> <p><b>8 <u>Verwendungsnachweis</u></b></p> <p>8.1 Für geförderte Neubauvorhaben gemäß 3.1 hat der Förderempfänger der IBB spätestens sechs Monate nach der Schlussabnahme des Bauvorhabens den Verwendungsnachweis mit</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ einer Kostenfeststellung gemäß DIN 276 und</li> <li>▪ einer bestätigten, wohnungsbezogenen Berechnung der errichteten Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung einzureichen. Bei der Förderung schlüsselfertig erworbener Neubauobjekte kann die</li> </ul>
---	--

<p>Kostenfeststellung gemäß DIN 276 durch den Nachweis der Erwerbskosten ersetzt werden.</p>	<p>Kostenfeststellung gemäß DIN 276 durch den Nachweis der Erwerbskosten ersetzt werden.</p>
<p>8.2 Zur Errichtung bzw. zum Erwerb des nach diesen Vorschriften geförderten Objekts dürfen Finanzierungsmittel maximal in Höhe der hierfür tatsächlich anfallenden Kosten eingesetzt werden. Sollte im Rahmen der Verwendungsnachweisprüfung festgestellt werden, dass ein Verstoß gegen diese Maßgabe vorliegt, ist die Gesamtfinanzierung entsprechend anzupassen.</p>	<p>8.2 Zur Errichtung bzw. zum Erwerb des nach diesen Vorschriften geförderten Objekts dürfen Finanzierungsmittel maximal in Höhe der hierfür tatsächlich anfallenden Kosten eingesetzt werden. Sollte im Rahmen der Verwendungsnachweisprüfung festgestellt werden, dass ein Verstoß gegen diese Maßgabe vorliegt, ist die Gesamtfinanzierung entsprechend anzupassen.</p>
<p>8.3 Im Übrigen gelten für den Nachweis und die Prüfung der Verwendung der Fördermittel die Regelungen in Nr. 10 (Nachweis der Verwendung) und Nr. 11 (Prüfung der Verwendung) AV § 44 LHO entsprechend; die IBB hat insoweit die Befugnisse der Bewilligungs- und Prüfungsbehörde.</p>	<p>8.3 Im Übrigen gelten für den Nachweis und die Prüfung der Verwendung der Fördermittel die Regelungen in Nr. 10 (Nachweis der Verwendung) und Nr. 11 (Prüfung der Verwendung) AV § 44 LHO entsprechend; die IBB hat insoweit die Befugnisse der Bewilligungs- und Prüfungsbehörde.</p>
<p><b>9 <u>Schlussbestimmungen</u></b></p>	<p><b>9 <u>Schlussbestimmungen</u></b></p>
<p>9.1 Ein Verwaltungskostenbeitrag wird gegenüber dem Förderempfänger von der IBB nicht erhoben.</p>	<p>9.1 Ein Verwaltungskostenbeitrag wird gegenüber dem Förderempfänger von der IBB nicht erhoben.</p>
<p>9.2 Der Förderempfänger hat keinen Anspruch auf Ersatz von Kosten, die ihm durch die Bearbeitung der Anträge auf Bewilligung von Fördermitteln nach diesen Verwaltungsvorschriften und durch die</p>	<p>9.2 Der Förderempfänger hat keinen Anspruch auf Ersatz von Kosten, die ihm durch die Bearbeitung der Anträge auf Bewilligung von Fördermitteln nach diesen Verwaltungsvorschriften und durch die</p>

<p>Beschaffung erforderlicher Unterlagen entstehen.</p> <p>9.3 Über Ausnahmen von diesen Vorschriften entscheidet der Bewilligungsausschuss.</p> <p>9.4 Der Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verwaltungsvorschriften ist gleichbedeutend mit dem Beginn des durch diese geregelten Projektaufrufs.</p> <p><b>10 <u>Inkrafttreten/Außerkräftreten</u></b></p> <p>Diese Verwaltungsvorschriften treten am Tag nach der Veröffentlichung im Amtsblatt für Berlin in Kraft. Sie treten am 30. Juni 2024 außer Kraft. Die Verwaltungsvorschriften für die Durchführung eines Projektaufrufs zur Förderung des Neubaus von Wohnraum für soziale Träger vom 12.06.2020 (Abl. Nr. 25, S. 3125) treten gleichzeitig außer Kraft.</p>	<p>Beschaffung erforderlicher Unterlagen entstehen.</p> <p>9.3 Über Ausnahmen von diesen Vorschriften entscheidet der Bewilligungsausschuss.</p> <p>9.4 Der Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verwaltungsvorschriften ist gleichbedeutend mit dem Beginn des durch diese geregelten Projektaufrufs.</p> <p><b>10 <u>Inkrafttreten/Außerkräftreten</u></b></p> <p>Diese Verwaltungsvorschriften treten <b>am Tag der</b> Veröffentlichung im Amtsblatt für Berlin in Kraft. Sie treten am <b>30. Juni 2026</b> außer Kraft. Die Verwaltungsvorschriften für die Durchführung eines Projektaufrufs zur Förderung des Neubaus von Wohnraum für soziale Träger vom <b>22. Dezember 2022 (Abl. S. 4316)</b> treten gleichzeitig außer Kraft.</p>
--	---